

LE DIFFICOLTÀ

Inflazione e bonus edilizi tengono alta la morosità

Camilla Colombo
Camilla Curcio

Tra crisi economica e rincari energetici, gli amministratori si trovano sempre più a fare i conti con debiti crescenti che si accumulano per le inadempienze (colpevoli o incolpevoli) dei condòmini sul fronte delle spese comuni. Una problematica che, impattando sui conti e sull'erogazione dei servizi - dalla pulizia degli spazi condivisi al riscaldamento - può mettere a rischio le condizioni dello stabile e i rapporti tra i residenti.

Il quadro di Anaci

A influire sull'aumento della morosità è stata una congiuntura di eventi che, negli ultimi anni, ha gravato non poco sulle famiglie. «Nel periodo pre-pandemico c'era una situazione economica che, per quanto non fosse rosea, era molto diversa: la gente aveva un impiego, muratori ed elettricisti lavoravano in un certo modo e ponteggi e materiali costavano meno del prezzo attuale - spiega Francesco Burrelli, presidente nazionale di Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari) -. Nonostante questo però, e al netto di casi particolari, in base alle nostre stime la media nazionale dei condòmini aveva una morosità che oscillava dal 10 al 15% e fino al 20%».

Tutto cambia quando subentra il Covid: con lo stop forzato di varie attività, agli

inadempienti recidivi si sono aggiunti i soggetti fragili, che non potevano saldare le spese a causa di una drastica riduzione del reddito. «In quel periodo, la morosità è cresciuta del 25/30% e fino al 35% - fa notare Burrelli -. In ogni nucleo familiare c'era almeno un componente malato o un decesso, molti hanno perso il lavoro e tante piccole aziende hanno chiuso».

La guerra russo-ucraina, con il forte rialzo dei prezzi dell'energia, e gli intoppi causati dai bonus edilizi non hanno certamente stemperato lo scenario. Le spese si sono gonfiate, molti condòmini si sono ritrovati a dover recuperare cifre ingestibili, chi non pagava ha approfittato della situazione continuando ad accumulare debiti e chi voleva pagare spesso non poteva.

«Con la partenza del superbonus, ad esempio, si sono aggiunte nuove incombenze. L'impianto fotovoltaico era a costo zero ma occorre pensare a come coprire il compenso dell'amministratore o il costo delle gronde e coi crediti incagliati tante imprese non hanno potuto pagare gli operai - aggiunge il presidente di Anaci -. Tutto questo ha creato una fluttuazione ulteriore e oggi ci sono nuovi morosi, quelli che aspettano i crediti che non hanno incassato e non possono ancora mettersi in regola coi pagamenti».

Secondo Burrelli, a oggi la media della morosità si attesta a non meno del 30% e a pagare il prezzo più caro sono stati e continuano a essere quei condòmini che vivono con un reddito medio o medio-basso, al di sotto dei 1.500 euro. Un budget che non consente loro né di corrispondere gli oneri basilari né di coprire i costi di manutenzione in aumento.

Le previsioni di Anammi

Gli ultimi dati raccolti da Anammi (Associazione nazionale-europea amministratori di immobili) confermano lo scenario: secondo il sondaggio «Vita da amministratori», svolto di recente tra gli oltre 13mila associati, la morosità resta uno dei nodi più critici della vita in condominio.

27

CONDOMINIO FACILE Il Sole 24 Ore

Nell'esperienza dell'associazione, anche in tempi più tranquilli dal punto di vista economico, il 10% circa dei condòmini non versa le somme dovute e il 48% degli iscritti ha ribadito come le contestazioni degli amministratori riguardino perlopiù spese, a detta loro, fuori portata. «Il condominio è il termometro socio-economico dell'Italia e gli amministratori, in questi ultimi anni, lo hanno imparato sulla loro pelle», sottolinea Giuseppe Bica, presidente nazionale di Anammi.

Per il 42,49% degli intervistati, l'identikit del moroso corrisponde a quello del vicino che, coi suoi debiti, mette nei guai quanti pagano regolarmente. Un quadro critico che, soprattutto nei centri urbani, è quasi diventato prassi. «Il fenomeno sociale ha assunto dimensioni significative nelle grandi città e nei quartieri eleganti, dove il costo della vita è maggiore - chiosa Bica -. La gente non vuole far sapere che ha problemi di liquidità, il più delle volte sono condòmini con un buon tenore di vita ma che non riescono a sostenere le spese di edifici storici costosi da mantenere».

Ecco perché le previsioni dei professionisti non sono incoraggianti. Per il 53,58% degli amministratori di Anammi, nei prossimi mesi la morosità crescerà del 20%. Il 40,55% sostiene invece possa raddoppiare e un più risicato 5,87% prefigura una crescita dell'80%. Numeri che mostrano come intervenire soltanto in emergenza e non pensare a un piano d'azione precauzionale sia un grosso errore.

Come agire, quindi, per limitare i danni? Quanto alla programmazione delle spese, il presidente di Anammi insiste su quanto sia poco efficace risparmiare sulla manutenzione ordinaria, perché «si finisce col pagare di più in caso di guasto o, peggio, si rischia l'incidente». Essenziale è poi gestire con cura la fase dei preventivi, «che vanno esaminati con l'amministratore in assemblea, dove ci si confronta sui costi ed è più agevole trovare una soluzione condivisa e il più possibile indolore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PROVA DI AFFIDABILITÀ

La banca dati di Idealista

Nei primi mesi di quest'anno, Idealista, il portale immobiliare per chi cerca case in affitto o in vendita, ha lanciato un nuovo servizio: la banca dati morosità immobiliare (Bdmi). Questo database permette agli agenti immobiliari di verificare l'affidabilità dei potenziali inquilini che rispondono agli annunci di case in affitto, perché contiene informazioni su debiti, mancati pagamenti e insolvenze attuali di una persona fisica o giuridica con riferimento a un rapporto di locazione presente o passato. Per emettere la verifica, vengono consultate diverse fonti di dati, così da rendere la segnalazione di insolvenza più completa e accurata, quali ad esempio:

- Cribis che comprende informazioni da persone fisiche e giuridiche su procedure concorsuali (fallimenti), protesti (riscossione di mancati pagamenti o assegni a vuoto), pregiudizievoli (insolvenza) e scoring del rischio di mancato pagamento;
- agenzia delle Entrate con le informazioni sugli immobili che possiede il potenziale inquilino e sui possibili atti positivi e/o negativi che ha in essere;
- informazioni pubblicamente reperibili sulla stampa e sui siti di informazione internazionale, quindi fatti internazionali e politici rilevanti in merito al soggetto consultato reperiti su siti web ufficiali di istituzioni, enti,,